

Комплексная реконструкция застройки как метод обеспечения устойчивого развития жилой среды

И.И. Ананян, Л.Н. Богак, С.Г.Кузнецов, д.т.н.

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры
86123 Украина, г. Макеевка, ул. Державина, 2*

Концепция комплексной (устойчивой) реконструкции – частное воплощение глобальной концепции устойчивого развития и устойчивых человеческих поселений. Преобразование старой застройки при ограниченных финансовых ресурсах является одним из наиболее приемлемых путей решения жилищного вопроса. До настоящего времени разработка научных основ и практических рекомендаций, увязывающих в единую систему весь комплекс вопросов, обуславливающих решение указанной проблемы, адресована преимущественно крупным городам. В то время как, например, в Донецкой области самой высоко урбанизированной в Украине, до 49% городского населения, проживает в городах, которые по классификации ДБН 360-92** относятся к малым и средним. Традиционно уровень доходов населения, финансовые возможности местных бюджетов, инвестиционная привлекательность в таких населенных пунктах снижены по сравнению с большими и крупными городами. Поэтому главной задачей комплексной реконструкции является создание предпосылок для инициации процессов самообновления и саморазвития местных сообществ. Инициативу реконструкции должны проявлять местные власти на основе единой программы действий, т.к. выделение индивидуальных субсидий для проведения реконструкции частным домовладельцам не целесообразно экономически, а само обновление требует коллективных знаний и действий разных профессионалов – архитекторов, градостроителей, экономистов, социологов, инженеров и управляющих недвижимостью.

Следовательно, начальные инвестиции в реконструкцию поселений должны дать первый импульс к тому, чтобы

- создать дополнительные рабочие места;

- мотивировать добровольную соседскую активность, поддерживаемую территориальными громадами;
- разнообразить структуру жилищного фонда для смешанного расселения домохозяйств с разными доходами и исключения сегрегации;
- разнообразить спектр жилья и обслуживания, расширив тем самым выбор для семей с низкими доходами.

При этом следует учитывать, что любой одномоментный акт, прерывающий деградацию среды, обречен на неудачу, если он не возвращает здоровья среде, а вместе с ним и способность к самовосстановлению, и, что реконструкция отдельных зданий в условиях рынка может быть либо неэффективна, либо трудно осуществима. Поэтому следует реконструировать территориальные объекты, а не отдельные здания.

Для реализации поставленных задач алгоритм устойчивой реконструкции должен соответствовать ряду принципиальных требований, в том числе:

- необходимо создание организационной основы для привлечения жителей к реконструкции, памятуя о том, что в социально гетерогенных зонах соучастие может породить дополнительные конфликты интересов относительно уровня улучшения жилищ, приоритетов развития и др.;
- изменения должны быть естественными, постепенными, поэтапными дозированными и отвечающими подлинным потребностям людей;
- существующие сохраняемые элементы среды необходимо привести в порядок до того, как будут начаты любые новые строительные проекты;
- уважение к сложившейся социальной ткани города, сохранение социальных связей, межличностных отношений является обязательным и непреложным;
- сохранение и приумножение разнообразия (архитектурных стилей, предложения и спроса, уличной жизни и пр.);
- признание особой ценности приспособляемости зданий под разнообразие целей.